

Departement de l'Eure

Vu pour être annexé

le 10 Juin 2009

Le Maire E. DIER

LE BOULAY MORIN



"Les Tilleuls" modificatif n°2

PA10-Règlement du lotissement

URBAPAC
Développement
Aménageur Concepteur
13, rue des Carrières
B.P. 78520 Limay
Tél. : 01 30.92.93.00

Echelle :

Date : 16 JUIL. 2009

ABC Alignements
Bureau d'études VRD
28 rue des Gains
78930 AUFFREVILLE
Tel: 06.22.65.18.97

Aménageur Concepteur: URBAPAC DEVELOPPEMENT

Tél. 01 30.92.93.00
13, Rue des Carrières
78520 LIMAY

Numéro d'opération :

2032

GENERALITES

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement, définit les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier, leur implantation, leur volume et leur aspect, ainsi que l'aménagement de leurs abords et clôtures.

Ces règles sont fixées dans le but d'aboutir, au terme des travaux entrepris par l'aménageur et les particuliers, à l'intégration harmonieuse du lotissement dans le cadre du village environnant, et ce, conformément aux directives du règlement de Plan d'Occupation du Sol applicables à la zone **NAb**.

CHAMP D'APPLICATION

Le règlement du lotissement est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif du terrain, bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente, revente ou location.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement sont tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

CAHIER DES CHARGES

Les conditions de gestion et d'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif non classés ou en instance de classement dans le domaine communal, ainsi que les obligations contractuelles liant les propriétaires ou les locataires des lots ne relevant pas du présent règlement, sont définies dans le cahier des charges et les statuts de l'association syndicale dont tout acquéreur devra obligatoirement faire partie.

RAPPEL DE L'OBLIGATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, y compris les bâtiments annexes, ne pourront être édifiées qu'après l'obtention du permis de construire ou l'autorisation exigée par les textes en vigueur.

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES.

Les propriétaires et locataires des lots sont tenus de se conformer aux lois et règlements énoncés par des législations plus générales notamment : le Plan d'Occupation des Sols de la Commune de **LE BOULAY MORIN**

Le présent règlement précise et complète le POS, notamment pour ce qui concerne l'aspect architectural des constructions.

SUBDIVISION DES LOTS

Toute subdivision est interdite. Les mutations successives ne peuvent avoir pour effet de modifier l'affectation antérieure des lieux.

Tout partage successoral, en application de l'article 815 du code civil, ne peut aboutir à un fractionnement plus poussé des lots.

REGLEMENT

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation ou d'activités n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, lorsqu'elles sont comprises dans des opérations de lotissement ou d'ensemble de constructions groupées, sous réserve que l'opération s'intègre au schéma d'aménagement de la zone Nab annexé au plan d'occupation des sols.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, ... y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Les affouillements pour réalisation de bassins ou mares privées sous réserve que leur point le plus proche des limites séparatives de propriété soit distant d'au moins 10 mètres.

Les constructions et installations sont autorisées sous réserve que, compte tenu de la superficie des terrains, de la densité des constructions, de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement ne présente aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Cependant, dans le couloir de présomption de nuisance sonore repéré au POS par un trait ondulé, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1990.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites :

Sont interdites toutes constructions qui ne sont pas mentionnées à l'article 1.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les lots sont desservis par la voie interne réalisée par le lotisseur et aménagée à cet effet à partir du Chemin du Château.

Tout accès se fera exclusivement à partir de cette voie aux emplacements indiqués

sur le plan de voirie - espaces verts.

Pour les terrains situés en bordure de la RD 155, aucun accès direct ne sera admis, seule une entrée piétonne peut se concevoir.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 RESEAUX DIVERS

Les propriétaires des lots seront tenus de raccorder leurs installations aux réseaux d'eau potable, électricité, téléphone, exécutés au titre des aménagements généraux du lotissement.

Les branchements devront être réalisés en souterrain.

4.2 ASSAINISSEMENTS

4.2.1 Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement de la voirie seront recueillies dans des noues d'infiltration situées dans les accotements.

En cas de trop plein, les noues se déverseront de l'une à l'autre par l'intermédiaire d'un fil d'eau créé dans les accès pour se rejeter ensuite dans une grande noue d'infiltration située entre les lots 4 et 14.

Chaque parcelle fera son affaire personnelle des eaux pluviales par l'intermédiaire de puits filtrants ou de tranchées d'infiltration. (suivant les prescriptions du dossier loi sur l'eau).

4.2.2 Eaux usées :

Le réseau principal sous chaussée sera composé d'une canalisation Ø 200 en PVC CR 8 et de regards de visite Ø 1 000 en béton avec tampon fonte D400.

Le réseau sera ensuite raccordé au réseau EU existant « Chemin du Château ».

Chaque lot sera raccordé au réseau principal par l'intermédiaire d'un regard 40 x 40 béton (ou regard préfabriqué Ø 300 PVC) avec tampon fonte B125 (implanté en limite de propriété) et d'une canalisation Ø 160 PVC CR8.

D'une manière générale, la configuration des réseaux EU est dessinée sur le plan d'assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le lotissement est composé de 23 lots à bâtir numérotés de 1 à 23 comme défini sur le plan parcellaire approuvé par arrêté municipal en date du

Pour qu'un terrain soit constructible, la superficie doit présenter une superficie entre 750 m² et 1500 m² avec une superficie moyenne des lots constructibles supérieure ou égale à 1200 m² par opération.

Cette prescription n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions nouvelles doivent respecter les conditions mentionnées pour chaque lot sur le plan de composition/ plan des directives architecturales et s'inscrire dans le périmètre d'implantation ainsi défini.

Lorsque le périmètre d'implantation ainsi défini le permet, les constructions peuvent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite des voies.

6.2 En limite Ouest, une marge de recul d'au moins 15 mètres par rapport à la limite d'emprise du Chemin du Château est imposée.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent respecter les conditions mentionnées pour chaque lot sur le plan de composition/ plan des directives architecturales et s'inscrire dans le périmètre d'implantation ainsi défini.

7.1 Les constructions pourront s'implanter sur une limite parcellaire. Le plan des directives architecturales précises les cas où l'implantation d'un pignon est obligatoire. Cas des lots n°1, 9 et 13.

7.2 La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

7.3 La distance sera de 8 mètres en cas d'ouverture à l'exception des vues donnant sur des voies ou espaces communs.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Deux constructions non contiguës, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon qu'aucune partie d'immeuble située au droit d'une baie éclairant une pièce d'habitation ne soit vue, à l'appui de cette baie sous un angle vertical supérieur à 45°.

8.2 Les annexes seront implantées parallèlement à une limite latérale.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3 niveaux soit un rez-de-chaussée + un étage + comble.

10.2 La hauteur des constructions à usage autre que d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au sol naturel.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Prescriptions générales

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings ...) devront être recouverts d'un enduit gratté ou taloché, d'un parement de ton « pierre » ou « sable ».

Les constructions faites de plaques et poteaux en béton préfabriqués ne sont pas admises.

Les bardages et les imitations de matériaux naturels (faux marbre, faux pans de bois, fausses pierres, fausses briques etc...) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un enduit sont interdits.

Les enduits et les percements rappelleront l'expression du bâti ancien, aussi bien dans la mise en œuvre que dans les tonalités. Pour les percements, leurs

proportions s'inspireront des rapports pleins/vides de l'habitat traditionnel.

Les annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale (pente de toiture, volume, couleur et matériaux).

Les buttes artificielles et les modifications excessives de terrain sont interdites.

11.2 Toitures :

11.2.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

Seules les toitures à deux pentes avec débordements sont admises. La pente sera comprise entre 40° et 45°.

Pour les constructions en RDC + 1 étage + combles la pente sera de 35°.

11.2.2 Pour les ouvertures en toiture :

- En façade sur rue, les ouvertures en toiture seront classiques ; lucarne à fronton ou à croupes. Il pourra toutefois avoir une ouverture type châssis de toit pour l'éclairage de pièces d'eau au maximum 0,80 m x 1,00 m à encastrer dans la toiture.
- Les proportions seront plus hautes que larges.
- En façade arrière, les châssis de toit seront encastrés dans la toiture à raison d'un châssis de toit tous les 3 mètres. Les châssis de toit auront une dimension maximum 0,80 m x 1,18 m.
- Les ouvertures doivent être axées sur les baies.

11.2.3 Pour les autres constructions :

Les toitures mono pentes sont autorisées sur les annexes et dépendances s'appuyant sur un mur ou une autre construction. Dans ce cas, la pente de toiture peut être rabaissée à 15°.

11.3 Matériaux de toitures :

Les seuls matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise naturelle à pureau plat, la tuile plate de terre cuite petit moule de tonalité brune, **17 unités minimum/m²**.

11.4 Clôtures :

11.4.1 En limite avec le domaine public

- Pour les limites internes : Elles seront végétales, doublées ou non d'un grillage. Le végétal sera en premier plan et à l'intérieur du lot. La hauteur du

grillage sera de 1,50 mètre maximum.

Le plan type est joint en annexe.

11.4.2 Pour les clôtures en périphérie externe :

- Côté RD 155, elles seront pleines pour respecter la continuité de celles existantes – Murs d'une hauteur maximale de 2 mètres recouverts d'un enduit de teinte neutre.
- Côté Chemin du Château, elles seront végétales, doublées ou non d'un grillage. Le végétal sera en premier plan et à l'intérieur du lot. La hauteur du grillage sera de 1,50 mètre maximum.

11.4.3 Les clôtures en limites séparatives

Elles seront végétales doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres. La haie fleurie est préconisée car elle associe une diversité de végétaux à floraison échelonnée. Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes.

L'emploi de plaques et poteaux en béton est à proscrire.

11.5 Ouvertures en pignon

Les pignons des constructions à usage d'habitation qui font face aux voies ou aux espaces communs doivent comporter obligatoirement une ouverture de 1m² minimum.

11.6 Dispositions diverses

11.6.1 Cas des garages en sous-sol.

Les garages en sous-sol sont interdits. Lors de la réalisation de sous-sol les constructeurs devront prendre toutes garanties et effectuer tous sondages ainsi que prévoir l'évacuation des terres excédentaires.

11.6.2 Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de manière à n'être pas visibles depuis l'espace public.

11.6.3 Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie de desserte ou de l'espace public.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors de la voie publique.

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement couvertes ou non, sur la propriété.

Le plan de voirie/espaces verts, précise les accès véhicules pour chaque lot.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les espaces privatifs et dans la zone de pré-habitation, seul l'aménagement de jardins d'agrément est admis. Pour les parties non visibles de la voie, situées à l'arrière des constructions, les haies et les plantations d'arbres ornementaux ou fruitiers palissés ou non sont admis.

Les espaces privatifs non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace libre.

Ces espaces verts seront constitués :

- D'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
- D'arbres de hautes tiges, d'arbustes d'essences diverses.

Le propriétaire de la parcelle doit le maintien et l'entretien de ces plantations, y compris leur remplacement éventuel.

Les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi **n'est pas autorisé** sont : les thuyas, les faux cyprès, les « Leylandi », les cyprès, de même que les lauriers-cerises et les peupliers d'Italie.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées comme, le houx, charmille, if, lierre, troène commun, l'aubépine, le noisetier, le cornouiller sanguin, etc.

Pour les plantations à réaliser, les essences recommandées sont les suivantes : Les essences indigènes et de haut jet tels que le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La Surface Hors Œuvre Nette attribuée à chaque lot est définie dans le tableau ci-dessous.

Répartition de la SHON autorisée par lot

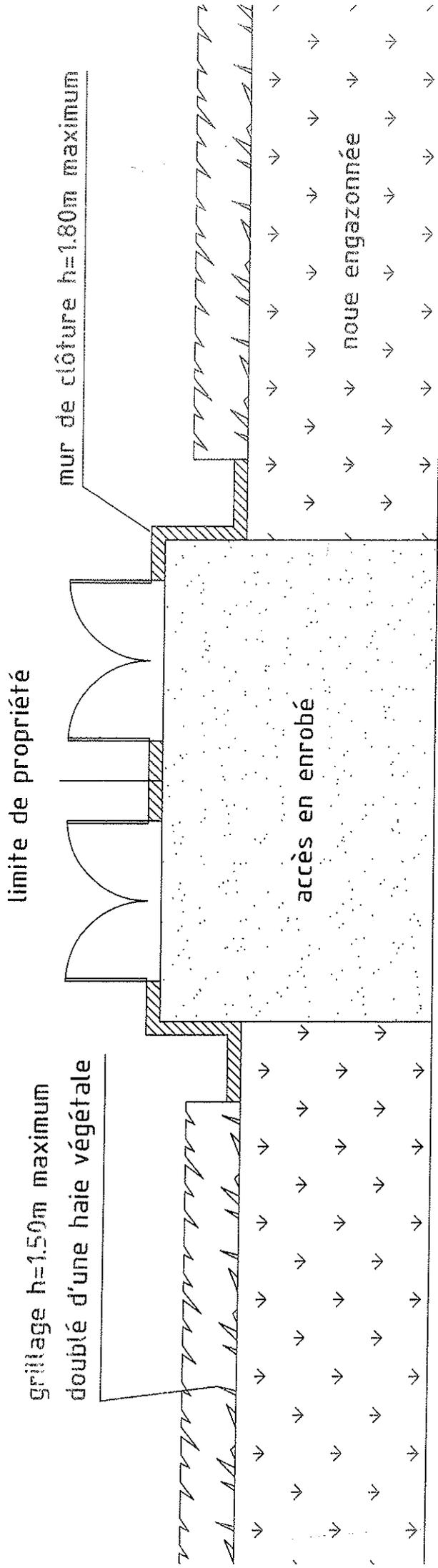
N° du lot	Surface du terrain (en m ²)	SHON autorisée (en m ²)
1	1 064	220
2	1 080	220
3	1 500	260
4	1 378	250
5	1 007	250
6	962	220
7	982	220
8	1 217	250
9	1 125	250
10	917	220
11	902	220
12	900	220
13	886	220
14	1 372	250
15	1 357	250
16	1 372	250
17	1 187	250
18	1 329	250
19	1 202	250
20	1 417	250
21	1 484	250
22	1 499	250
23	1 497	250

NB : La surface définitive des terrains sera définie par le géomètre lors du bornage et de la réalisation du document d'arpentage.

ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CLOTURE TYPE



voie nouvelle

